A **P PUVANASVARAN A PERUMAL & ANOR**

lwn.

P MAHANDRAN A PERUMAL

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
ABDUL KARIM JALIL PK
[GUAMAN SIVIL NO: 24NCvC-177-04-2012]
16 JANUARI 2013

C ***PEWARISAN:*** *Pembahagian harta - Kematian tak berwasiat - Si mati meninggalkan hartanah dan rumah - Perebutan antara waris-waris - Penghakiman persetujuan melantik pentadbir-pentadbir harta pusaka - Cadangan agar harta tak alih dan syer si mati direalisasikan menurut penjualan kepada pembida-pembida tertinggi antara waris-waris*
D *- Pemasukan kaveat oleh salah seorang pentadbir dalam proses penjualan dan pembahagian harta pusaka - Sama ada pentadbir-pentadbir merupakan orang yang terkilan - Sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan berkaveat - Kanun Tanah Negara, s. 327*

E ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Kaveat - Pemasukan salah - Pembahagian harta pusaka - Hartanah dan rumah - Pemasukan kaveat oleh salah seorang pentadbir dalam proses penjualan dan pembahagian harta pusaka - Sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan berkaveat - Sama ada pentadbir-pentadbir merupakan orang yang terkilan - Kanun Tanah Negara, s. 327*

F

Si mati telah meninggal dunia tanpa wasiat dan meninggalkan beberapa harta termasuk sebidang tanah ('harta ketiga') yang mana di atasnya telah dibina sebuah rumah ('rumah tersebut'). Akibatnya, pertelingkahan tercetus antara waris-waris si mati
G berhubung dengan pembahagian harta. Defendan telah memulakan satu guaman sivil ('guaman pertama') memohon, antara lain, bahawa dia adalah pemilik benefisial rumah tersebut dan guaman pertama ini ditentang oleh waris-waris si mati. Sebelum perbicaraan dimulakan, peguam plaintif telah mencadangkan agar: (i) defendan
H dan pentadbir-pentadbir dilantik menjadi pentadbir harta pusaka si mati dan surat kuasa mentadbir diberikan kepada mereka; dan (ii) kesemua harta tak alih si mati dan satu syer si mati direalisasikan menurut penjualan kepada pembida-pembida tertinggi antara waris-waris si mati berdasarkan tidak kurang daripada harga
I pasaran bebas. Cadangan ini dipersetujui oleh waris-waris si mati dan satu penghakiman persetujuan kemudiannya telah dimasukkan. Susulan daripada itu, harta pusaka si mati telah diurus oleh pentadbir-pentadbir yang dilantik. Dalam proses penjualan dan

pembahagian harta pusaka si mati, defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas harta ketiga dan kemudian memfailkan guaman kedua untuk mengetepikan penghakiman persetujuan. Alasan utama defendan memasukkan kaveat adalah disebabkan oleh tindakan guaman kedua yang telah difailkan untuk mengetepikan penghakiman persetujuan dalam guaman pertama. Menurut defendan, berdiri atau tumbangnya alasan plaintif bergantung kepada kedudukan guaman kedua. Walau bagaimanapun, pentadbir-pentadbir telah memohon untuk membatalkan guaman kedua dan permohonan ini dibenarkan oleh mahkamah. Dalam saman pemula ini, pentadbir-pentadbir memohon, antara lain, untuk satu perintah agar kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan dibatalkan atau dipotong serta merta. Antara isu-isu yang timbul di hadapan mahkamah adalah (i) sama ada pentadbir merupakan orang yang terkilan di bawah s. 327 Kanun Tanah Negara ('KTN'); dan (ii) sama ada defendan mempunyai kepentingan berkaveat dalam harta ketiga.

Diputuskan (membenarkan permohonan):

(1) Pentadbir merupakan orang yang terkilan dengan kaveat yang didaftarkan dalam maksud istilah di bawah s. 327(1) KTN. Tidak dapat dinafikan bahawa pentadbir sebagai pentadbir yang sah akan terjejas secara langsung dengan kehadiran kaveat tersebut. (perenggan 14)

(2) Alasan defendan berkisar sekeliling isu dalam tindakan guaman kedua terutamanya untuk mengetepikan penghakiman persetujuan yang kini telah dibatalkan dan tidak lagi menjadikannya satu kes yang belum selesai. Jika guaman kedua masih belum selesai sekalipun, itu masih tidak memberikan defendan kepentingan yang boleh dikaveatkan. Pentadbir telah berjaya atas imbangan kebarangkalian untuk menunjukkan bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan ke dalam harta ketiga dalam persoalan adalah salah dalam undang-undang. (perenggan 17 & 19)

Kes-kes yang dirujuk:

Affin Bank Bhd v. Dato' Mohamed Embong [2002] 1 CLJ 202 HC ***(dirujuk)***

Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd [1997] 4 CLJ 393 FC ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan [1979] 1 LNS 18 PC ***(dirujuk)***

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***

A *Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan [2002] 3 CLJ 615 CA* ***(dirujuk)***

Murugappa Chettiar Lakshmanan (Wasi Tunggal Harta Pesaka MRL Murugappa Chettiar, Simati) v. Lee Teck Mook [1995] 2 CLJ 545 CA ***(dirujuk)***

B *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin [1997] 3 CLJ 854 CA* ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 327(1)
Probate and Administration Act 1959, ss. 2, 39(2)
C Rules of the High Court 1980, O. 47 r. 5

Bagi pihak plaintif - Avatar Singh Ram Singh; T/n Mohd Latip & Assoc
Bagi pihak defendan - Sivanesan Ramiah; T/n Sivanesan Ram & Assoc

Dilaporkan oleh Najib Tamby

D

PENGHAKIMAN

Abdul Karim Jalil PK:

E **[1]** Dalam saman pemula ini (kandungan (1)) plaintif-plaintif (pentadbir), sebagai pentadbir bersama harta pusaka A Perumal a/l M Apau @ Apu, si mati, memohon antara lainnya untuk satu perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh
F defendan melalui No. Perserahan 300/2012 terhadap harta si mati yang dikenali sebagai Hakmilik Geran 4032 Lot 1407, Mukim Ayer Molek, Melaka Tengah, Melaka (harta ketiga) yang didaftarkan pada 25 Januari 2012 dibatalkan/dipotong dengan serta merta. Pentadbir juga memohon perintah-perintah lain yang
G dinyatakan dengan khususnya dalam kandungan (1). Memandangkan permohonan ini berkait rapat secara langsung dengan tindakan Guaman Sivil No. 22NCvC-22-02-2012 (guaman kedua) yang difailkan oleh defendan di sini (plaintif dalam guaman kedua itu) terhadap pihak-pihak yang termasuk pentadbir di sini (defendan-
H defendan di guaman kedua), maka amat berketepatan untuk menyatakan sejarah permohonan ini.

Fakta Latar Belakang

[2] Secara ringkasnya, A Perumal a/l M Apau, si mati, telah
I meninggal dunia pada 18 Jun 1999. Si mati meninggal dunia tanpa meninggalkan apa-apa wasiat (intestate). Bagaimanapun si mati meninggalkan dua harta penting iaitu: pertama, anak yang ramai termasuk pentadbir serta waris-waris lain (iaitu defendan (1) hingga (8)) dalam kedua-dua guaman (defendan (8) ialah balu kepada

anaknya yang bernama P Paramsivam). Keduanya, si mati meninggalkan juga beberapa harta termasuk ie, Geran Hakmilik No. 4032, Lot No. 1407, Mukim Air Molek, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka, seluas lima ekar. Di atas harta ketiga ini telah didirikan satu rumah beralamat No. 3288, Batu 8 1/2, Tambak Paya, Air Molek, 75460 Melaka. A B

[3] Pertelingkahan telah berlaku berhubung dengan pembahagian harta pusaka si mati di kalangan anak-anaknya. Susulan daripada itu, P Mahandran a/l A Perumal, defendan di sini, telah memulakan satu tindakan guaman sivil di Mahkamah Tinggi Melaka dalam Guaman Sivil No: 2-22-186-2001 bertarikh 31 Disember 2001 (seperti dipinda pada 28 Februari 2003) (guaman pertama) memohon beberapa perintah yang komprehensif termasuk antara lain pengisytiharan bahawa dia ialah pemilik benefisial rumah No. 3288, Batu 8 1/2, Tambak Paya Air Molek tersebut, dia dibenarkan dan diberi kuasa untuk memohon kepada Mahkamah Tinggi Melaka untuk mendapat surat kuasa mentadbir kepada harta pusaka si mati; segala tindakan sama ada olehnya sendiri atau sebagai pentadbir harta atau pentadbir harta lain yang dilantik untuk memecah sempadan agar rumah dan sebahagian tanah dalam harta ketiga diberikan kepadanya; apa-apa tindakan lain yang harus dilakukan oleh pentadbir harta si mati yang digariskan dalam penyata tuntutan dalam guaman pertamanya (sila rujuk guaman pertama untuk butiran terperinci). C D E

[4] Guaman pertama tersebut telah ditentang oleh pentadbir bersama-sama defendan-defendan lain di situ. Dalam penyataan pembelaan terpinda mereka, pentadbir serta defendan di situ telah, selain yang diakui, menafikan sekeras-kerasnya tuntutan dalam guaman pertama itu terutamanya tuntutan mutlak ke atas rumah No. 3288, Batu 8 1/2, Tambak Paya Air Molek dan sebahagian tanah harta ketiga. F G

Perbicaraan Guaman Pertama

[5] Pertelingkahan berkemuncak dengan perbicaraan guaman pertama. Perbicaraan telah bermula pada 26 Julai 2006 di hadapan YA Dato' Abu Samah Nordin HMT (sepertimana YA ketika itu). Plaintif diwakili oleh peguam Encik Morgan Karupiah manakala Encik Avatar Singh (En Avatar) bagi pihak semua defendan. Kes telah ditangguhkan kepada 12, 13, dan 15 Mac 2007 untuk menyambung pemeriksaan semula plaintif. Bagaimanapun perbicaraan kes telah ditetapkan semula untuk disambung bicara di hadapan YA Hakim Datuk Halijah Abbas HMT pada 3 Jun 2009 memandangkan YA Dato' Abu Samah telah dinaikkan pangkat H I

A sebagai Hakim Mahkamah Rayuan. Semua pihak termasuk plaintif dan peguamnya Encik Venkatachalam Arunachalam (Encik Arun) telah hadir dalam prosiding tersebut.

[6] Namun satu perkembangan baru telah berlaku pada 3 Jun B 2009 itu. Sebelum perbicaraan dimulakan, En Arun telah mencadangkan satu penyelesaian kepada semua pihak. En Arun kemudiannya telah berbincang dengan plaintif (yang berada di mahkamah) manakala En Avatar dengan semua defendan (termasuk pentadbir di sini). Semua pihak telah bersetuju dengan C cadangan penyelesaian tersebut. Perkara ini kemudiannya telah dimaklumkan kepada pihak mahkamah. Dengan kedudukan tersebut, YA hakim telah memanggil semua pihak ke dalam kamarnya dan semua terma persetujuaan kemudiannya telah direkodkan dalam kehadiran semua pihak termasuk plaintif. Antara D terma yang dipersetujuan ialah:

(a) P Mahandran a/l A Perumal (defendan di sini), Visvanathan a/l Perumal (pentadbir) dan P Puvanasvaran a/l A Perumal (pentadbir) menjadi pentadbir harta pusaka A Perumal a/l M Apau, si mati;

E

(b) Surat kuasa mentadbir untuk harta pusaka si mati diberikan kepada P Mahandran a/l A Perumal, Visvanathan a/l Perumal dan P Puvanasvaran a/l A Perumal sebagai pentadbir;

F (c) Kesemua harta tak alih si mati (seperti disenaraikan di dalam jadual pertama yang dilampirkan sebagai lampiran A) dan satu syer si mati dalam Syarikat Om Sakti Perumal & Sons Sdn Bhd direalisasikan menurut penjualan kepada pembida-pembida (bidders) tertinggi antara waris-waris si mati berdasarkan tidak G kurang daripada harga pasaran bebas;

(Rujuk terma lanjut dalam eks. P4 dalam afidavit sokongan defendan pertama dan ke 2 dalam kandungan 6A, guaman kedua)

H **Peristiwa Selepas Penghakiman Persetujuan**

[7] Susulan daripada penghakiman persetujuan yang direkodkan dan dimeterai, harta pusaka si mati telah diurus dan dijalankan oleh para pentadbir yang dilantik. Antaranya:

I

(a) Pemula tindakan, plaintif telah membayar kos RM10,000 kepada defendan *via* resit bertarikh 14 Ogos 2009.

(b) Pada 22 Februari 2010 plaintif dan pentadbir telah menandatangani petisyen dan sumpah pentadbiran untuk memohon surat kuasa mentadbir di bawah perenggan 2, penghakiman persetujuan.

(c) Pada 6 Ogos 2010 geran surat kuasa mentadbir No. 31-10-2010 telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Melaka atas nama plaintif dan pentadbir. Sesalinan diberikan juga kepada peguamcara plaintif.

(d) Beberapa mesyuarat telah diadakan bersama-sama dengan para pentadbir dan peguam semua pihak untuk menyelesaikan penjualan dan pembahagian harta pusaka si mati. Namun, plaintif hanya hadir dalam mesyuarat pada 20 Februari 2010 dan 13 Ogos 2011.

(e) Pada 22 September 2011 plaintif dan para pentadbir yang lain telah menandatangani permohonan untuk pindahan tentang harta yang dikenali sebagai Hak Milik Geran No. 8124, Lot No. 640, Mukim Ayer Molek, Melaka (harta pertama).

(f) Pada 7 Oktober 2011 plaintif dan para pentadbir yang lain telah juga menandatangani permohonan untuk pindahan (transmission) tentang harta si mati yang dikenali sebagai Hakmilik PN No. 4352 Lot No. 2380 Mukim Batu Berendam, Melaka (harta kedua).

(g) Pada masa yang sama (harta ketiga) masih dicagarkan kepada CIMB Bank Bhd oleh defendan ketiga (dalam guaman pertama) dan tidak dapat diserahkan untuk pindahan.

(h) Peguam cara pentadbir/defendan selanjutnya telah mengeluarkan beberapa surat bertarikh 1 Februari 2010, 26 April 2010, 26 Mei 2010, 22 November 2010 berserta minit-minit mesyuarat berkaitan dan 6 Januari 2012 kepada plaintif supaya hadir pada 28 Januari 2012 untuk lelongan mengikut penghakiman persetujuan. Harta pertama telah berjaya dilelongkan. Namun, plaintif tidak menghadirkan diri.

(i) Bagaimanapun dalam proses persetujuan untuk menandatangani Borang 14A bagi harta pertama di atas, plaintif melalui peguamcaranya dalam surat bertarikh 1 Mac 2012 telah memaklumkan keengganannya berbuat sedemikian kecuali pentadbir/defendan bersetuju untuk memindah milik harta ketiga tersebut kepada plaintif. Pada ketika ini, cagaran ke atas

harta ketiga itu telah pun ditarik balik kerana hutang berkaitan telah dilangsaikan oleh defendan ketiga. Bagaimanapun pentadbir/defendan tidak bersetuju dengan permintaan plaintif.

(j) Tanpa pengetahuan pentadbir/defendan, plaintif telah pada 25 Januari 2012 memasukkan satu kaveat persendirian ke atas harta ketiga tersebut. Walaupun telah diminta melalui surat bertarikh 19 Mac 2012 untuk menarik balik kaveat tersebut, plaintif enggan berbuat sedemikian.

Guaman Kedua

[8] Pertelingkahan berlanjutan. Pada 21 Februari 2012 plaintif telah memfailkan guaman kedua ini ke atas pentadbir/defendan yang sama. Plaintif dalam writ saman berserta penyata tuntutan guaman kedua bertarikh 16 Februari 2012 telah memohon untuk mengetepikan penghakiman persetujuan berkenaan serta memohon beberapa perintah lain yang berkaitan dengan harta ketiga tersebut.

[9] Pentadbir/defendan kemudiannya telah membuat permohonan untuk membatalkan guaman kedua.

[10] Pada 29 Oktober 2012, mahkamah ini telah membenarkan permohonan pentadbir/defendan untuk membatalkan guaman kedua plaintif (defendan di sini). Keputusan ini mempunyai kesan langsung kepada permohonan pentadbir dalam tindakan di sini.

Isu Untuk Penentuan Permohonan Kandungan (1)

[11] Peguam pentadbir yang terpelajar telah mengemukakan tiga isu utama untuk penentuan mahkamah iaitu:

(i) sama ada pentadbir sebagai pentadbir harta pusaka si mati merupakan orang yang terkilan (aggrieved) dalam s. 327, Kanun Tanah Negara (KTN);

(ii) sama ada defendan mempunyai kepentingan berkaveat (caveatable interest) dalam harta ketiga; dan

(iii) sama ada afidavit jawapan yang diikrarkan oleh peguamcara defendan boleh diterima sebagai keterangan.

[12] Bagi isu (i), peguam pentadbir yang terpelajar menghujahkan bahawa pentadbir ialah orang yang terkilan dalam maksud s. 327 KTN. Selaras dengan peruntukan ss. 2 dan 39(2), Akta Probet dan Pentadbiran 1959, hak harta pusaka si mati terletak kepada mereka. Susulan daripada penghakiman persetujuan yang telah direkodkan dan surat kuasa tadbir yang dikeluarkan, pentadbir

telah diamanahkan untuk mentadbir dan melupuskan semua harta pusaka selaras dengan undang-undang yang mengawal. Tidak syak lagi dengan kehadiran kaveat persendirian defendan secara langsung menghalang pelepasan tugasan pentadbir dengan berkesan. Peguam juga bergantung kepada kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchumanan* [1979] 1 LNS 18; [1979] 2 MLJ 212 untuk menyokong saranan di atas.

[13] Peguam defendan tidak menyangkal dengan berkesan penghujahan peguam pentadbir berkenaan isu ini.

[14] Saya bersetuju dengan penghujahan peguam pentadbir bahawa pentadbir merupakan orang yang terkilan dengan kaveat yang didaftarkan dalam maksud istilah itu dalam s. 327(1) KTN. KTN tidak mentakrifkan unggapan "orang yang terkilan". Dalam kes Mahkamah Rayuan dalam *Wu Shu Chen & Anor v. Raja Zainal Abidin Raja Hussin* [1997] 3 CLJ 854 memutuskan di ms. 868:

> To my mind, the word aggrieved must be given its ordinary meaning. To be aggrieved means one is dissatisfied with or adversely affected by a wrongful act of someone. An aggrieved person is therefore a person whose legal right or interest is adversely affected by the wrongful act or conduct of another person or body.

Seperti yang dihujahkan oleh peguam yang terpelajar, tidak dapat dinafikan pentadbir sebagai pentadbir yang sah akan terjejas secara langsung dengan kehadiran kaveat berkenaan. Diperhatikan alasan utama defendan untuk memasukkan kaveat tersebut ialah tindakan guaman kedua yang telah difailkan untuk mengetepikan penghakiman persetujuan di guaman pertama. Bagaimanapun guaman kedua tersebut telah dibatalkan oleh mahkamah pada 29 Oktober 2012. Berdiri atau tumbangnya alasan plaintif bergantung kepada kedudukan guaman kedua tersebut. Dengan itu, isu ini diputuskan berpihak kepada pentadbir.

[15] Sehubungan dengan isu (b), peguam pentadbir berhujah bahawa menurut kes *Eng Mee Yong*, *supra*, dan *Murugappa Chettiar Lakshmanan (Wasi Tunggal Harta Pesaka MRL Murugappa Chettiar, Simati) v. Lee Teck Mook* [1995] 2 CLJ 545; [1995] 1 AMR 958, defendan mempunyai beban atau tanggungjawab, sebagai caveator, untuk menunjukkan dia mempunyai kepentingan berkaveat dalam harta ketiga. Menurut peguam lagi, berlandaskan kepada akuan berkanunnya (eks. P2, kandungan 2) jelas menunjukkan defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan berkaveat dalam harta ketiga berkenaan dan hanya menyatakan tentang tindakan guamannya dan

lampiran jadual pertama yang menunjukkan *inter alia* harta ketiga itu. Defendan juga dikatakan tidak menyatakan dalam kapasiti apakah dia telah memasukkan kaveat tersebut. Defendan juga dihujahkan tidak boleh bergantung kepada alasan luaran untuk menunjukkan kepentingan berkaveatnya seperti diputuskan dalam kes *Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan* [2002] 3 CLJ 615; [2002] 3 AMR 3070. Selanjutnya, defendan dengan jelas tidak memasukkan kaveat itu atas kapasitinya sebagai pentadbir, yang dengan nyata dibantah oleh pentadbir sebagai pentadbir bersama. Defendan tidak boleh juga menuntut atas kapasiti waris memandangkan pentadbiran dan pembahagian harta pusaka belum diselesaikan lagi; *Chor Phaik Har v. Farlim Properties Sdn Bhd* [1997] 4 CLJ 393; [1997] 4 AMR 3557. Defendan juga tidak menyatakan apa-apa tohmahan seperti fraud atau salah representasi dalam Borang 19B dan akuan berkanunnya. Dengan adanya penghakiman persetujuan tersebut, peguam pentadbir menghujahkan bahawa kemasukan kaveat itu salah dari sudut undang-undang (kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520 dirujuk).

[16] Peguam defendan dalam hujahan jawapannya menyatakan bahawa kemasukan kaveat itu berdasarkan haknya sebagai waris dari segi ekuiti. Sekali lagi peguam plaintif bergantung kepada guaman keduanya untuk mengetepikan penghakiman persetujuan dalam guaman pertama. lni telah dijawab dengan berkesan oleh peguam pentadbir.

[17] Saya berpendapat penghujahan peguam dalam isu ini agak cetek dan tidak disokong oleh nas autoriti yang telah dikemukakan oleh peguam pentadbir. Seperti dinyatakan, alasan defendan berkisar di sekeliling isu dalam tindakan guaman kedua terutamanya untuk mengetepikan penghakiman persetujuan yang kini telah dibatalkan dan tidak lagi menjadikannya satu kes yang 'pending'. Jika guaman kedua itu masih 'pending' sekalipun, itu masih tidak memberikan kepentingan yang boleh dikaveatkan (lihat *Affin Bank Bhd v. Dato' Mohamed Embong* [2002] 1 CLJ 202 (HC)). Sebaliknya, saya bersetuju dengan penghujahan yang dikemukakan oleh peguam pentadbir yang terpelajar itu. Dengan itu, saya menolak alasan defendan.

[18] Mengenai isu terakhir, saya bersetuju dengan penghujahan peguam pentadbir. Saya berpendapat afidavit itu telah diikrarkan bertentangan dengan kehendak A. 41 k. 5 KMT 1980. Memandangkan fakta yang diikrarkan itu melibatkan fakta yang contentious, afidavit tersebut seharusnya diikrarkan oleh orang

yang mempunyai pengetahuan secara terus. Di sini afidavit tersebut seharusnya diikrarkan oleh defendan sendiri. Dalam apa keadaan sekalipun, pentadbir telah pun berjaya membuktikan keperluan utama seperti dinyatakan di atas.

Kesimpulan

[19] Berdasarkan kepada huraian di atas, saya dapati peguam pentadbir telah berjaya atas imbangan kebarangkalian untuk menunjukkan bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan ke dalam harta ketiga dalam persoalan adalah salah dalam undang-undang. Dengan itu saya membenarkan permohonan plaintif dalam kandungan (1) dengan kos.